

COMPETITIVE FEATURES IN THE MARKET STRUCTURE OF HOUSING PROPERTY WITH REGARD TO REGIONAL DEFINITIONS

Kostyantyn PAVLOV¹

Lesya Ukrainka Eastern European National University, Ukraine

Abstract. *The subject of research.* Given the steady demand for residential real estate, the low solvency of the population, and unbalanced development of individual segments of the regional housing market, competition issues and the mechanism of its operation, today is very relevant. Real estate is one of the components of the national economy because it carries more than half of total world wealth and its stable functioning is one of the most complex processes of market transformations occurring in the country. Active functioning property markets are a prerequisite for the sustainable development of cities and regions of the country. This development is the basis for the effective management of regional and implemented in the system of national governance and local governance. In modern terms, Ukraine is at the stage of the market system, one of which is real estate market. From the way, the subject of study is a competitive relationship, and especially their formation in the regional real estate market. *Methodology.* In order to carry out a thorough study, there was elaborated numerous scientific literature authored by leading scientists of Ukraine, Europe, and the former Soviet Union camp to define the concepts of "competition", "regional market", "real estate", "residential property". According to the research of current problems and competitive features in the structure of the real estate market on the basis of regional specificity, a logical systematization of these concepts is made. *Results of the research* allowed us to "carry" a clear parallel between the correlation of factors and competitive impact on the regional real estate market of the potential buyers, the developer and manufacturer of products directly to real estate as an object relationship. *Practical implications.* The article is to study the specific competitive position in the regional real estate market in Ukraine and also features of exposure to it by consumers, builders, and direct the product itself – residential properties. *The value/originality.* In summary, this study can conclude that the mechanism of functioning of the regional real estate market based on the same economic category, and national real estate market, while, at the same time, characterized by institutional and structural asymmetry incomplete. Determining the hierarchical order of formation of the real estate market relative to their territorial characteristics and volume allows us to clearly understand the scope and specific measures needed to resolve the competitive environment for them. This study allowed defining and describing the signs and positions of the various forms of competitive real estate market participants.

Key words: competition, regional market, real estate, residential property, market regulation, competition, developers, developer's competition, competition between real estate, forming competitive factors.

JEL Classification: D40, D41, D43, L40, L41

1. Вступление

Экономика Украины представляет собой синтез различных, но взаимосвязанных между собой рынков, которые в совокупности своей формируют сложную рыночную структуру. Уровень становления и особенности функционирования отдельных сегментов данной структуры, в том числе и рынка недвижимости как на государственном, так и на региональном уровнях, выступают важным аспектом развития рыночных отношений. Учитывая постоянно растущий спрос на недвижимость, низкую платеже-

способность населения и несбалансированность развития отдельных сегментов региональных рынков жилой недвижимости, вопросы конкуренции и механизма ее функционирования, на сегодня являются весьма актуальными.

Рынок недвижимости является одной из составляющих государственной экономики, поскольку он несет в себе больше половины всего мирового богатства, а его стабильное функционирование считается одним из самых сложных процессов рыночных преобразований, происходящих в государстве. К тому

Corresponding author:

¹ Department of Analytical Economics and Nature Use, Lesya Ukrainka Eastern European National University.

E-mail: pavlovkostya@gmail.com

же, активное функционирование рынков недвижимости является одним из условий устойчивого развития городов и регионов.

В современных условиях, Украина находится на этапе становления системы рынков, одним из которых является рынок недвижимости. Под данным понятием понимается система отношений между субъектами рынка недвижимости, которая в отличие от существующих, построенная с учетом региональных организационно-экономических основ функционирования для обеспечения эффективного обращения объектов жилой недвижимости между собственниками, а именно: ценообразующих; социальных; стимулирующих; инвестиционных.

Рынки жилой недвижимости в условиях трансформационных процессов в Украине характеризуются институциональной асимметрией и структурной неполнотой, а их кризисное экономическое положение возникшее из-за снижения показателей эффективности экономики, несовершенство финансово-кредитной системы, общий спад производства, падение реальных доходов и усиление социальной стратификации населения закономерно замедляет их развитие.

Изучая особенности региональных рынков жилой недвижимости, стоит отметить, что механизм их функционирования опирается на те же экономические категории, что и общегосударственный рынок недвижимого имущества.

2. Формирования и функционирования региональных рынков

Региональный рынок жилой недвижимости формируется под влиянием социальных, экономических, природно-климатических, демографических и других факторов. Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, в свою очередь, определяется не только существующей конъюнктурой рынка, то есть соотношением спроса и предложения, но и особенностями его функционирования, а именно: возможным уровнем доходности, степени риска инвестирования капитала, возможной цене продажи объекта недвижимости на конкретную дату и т.д. (Zolotov & Mochenkova, 2008).

В процессе интенсивной либерализации в сфере прав собственности на объекты недвижимости в Украине начали стихийно развиваться институты посредничества, опережая процесс создания соответствующего регуляторной среды. Несмотря на не достаточною отлаженность системы регистрации прав собственности на недвижимое имущество в настоящее время все еще действуют громоздкие и обременительные процедуры технической инвентаризации недвижимости. Вместе с тем, в сфере строительства до сих пор остается в силе сложная разрешительная система, хотя и она оказалась неэффективной для предотвращения стихийной застройки.

Оценивая механизм функционирования региональных рынков жилой недвижимости, можно выделить ряд проблем, которые до сих пор для него характерны. В первую очередь, это неравномерность развития отдельных их частей и несовершенство нормативно-правовой базы, регулирующей экономические отношения, возникающие на рынках недвижимости. В результате кризисных явлений в экономике, что характерно для большинства регионов весомым недостатком остается так же низкий уровень платежеспособности населения и инвестиционного потенциала юридических лиц.

Пока не существует профессиональных подходов к управлению из-за отсутствия единого терминологического подхода; отсутствия анализа специфики его экономических законов, определяющих состояние рынка и критериев оценки процессов его развития; неопределенности системы рисков в сфере недвижимости (Mann, 2007).

К важным недостаткам функционирования региональных рынков жилой недвижимости также следует отнести недостаточную информированность участников рынка, отсутствие единых стандартов на услуги в сфере управления недвижимостью, отсутствие опытных и подготовленных кадров по управлению и работе на рынке недвижимости и т.д. (Pavlov, V.I., Asaul, A.M., Pilipenko, I.I., Pavlita, N.V. & Krivovozyuk, I.V., 2006).

Сейчас на рынке жилой недвижимости, как специфическом секторе экономики, имеют место быть следующие закономерности: низкая ликвидность; рост стоимости объектов недвижимости во времени; ограниченное количество покупателей и продавцов; несбалансированность спроса и предложения; слабый уровень исследований; циклический характер развития (Krivovozyuk & Smolyarchuk, 2009).

3. Конкуренция на региональных рынках

По мнению Асаула А.Н., Манна Р.В., Павлова В.И. и других ученых, конкурентоспособность недвижимости – это совокупность характеристик, отличающих их от объектов-аналогов по уровню затрат на его покупку и дальнейшую эксплуатацию, по степени удовлетворения индивидуального потребителя, а также их способность быть выделенными потребителем из других групп аналогичных объектов предлагаемых продавцами, благодаря более высоким потребительским свойствам и технико-экономическим параметрам (Mann, 2007).

Действительно, конкуренция на региональных рынках жилой недвижимости, с одной стороны, является важнейшим условием их существования и развития. Именно она заставляет участников рынка постоянно внедрять наиболее эффективные способы производства, предлагать новые концепции и ценовые предложения, осуществлять работу в новых

сегментах. С другой стороны, формы проявления и содержание конкуренции, прежде всего, обусловлены состоянием региональных рынков, их тенденциями и цивилизованностью (Mann, 2007).

Известно, что по своей экономической природе региональный рынок – это совокупность локальных экономических процессов и социальных отношений в сфере оборота административных и территориальных образований с учетом процессов по принятию коммерческих решений.

С момента перехода к рыночным экономическим отношениям в Украине имеют место изменения роли, а также значения рынка жилой недвижимости в региональном процессе воспроизводства. Ведь пропорциональность процесса регионального воспроизводства формируется путем воздействия рыночных факторов вроде: налоговой политики, ценообразования, процентной политики банковских учреждений.

Региональный рынок жилой недвижимости, как и любой другой, может эффективно функционировать лишь в условиях научно обоснованной системы исследования уровня спроса, закономерностей развития и общих тенденций его функционирования, к которым относятся:

- общие требования потребителей к качеству объектов жилой недвижимости;
- общие объемы спроса, а также масштабы этого спроса на отдельные виды объектов жилой недвижимости;
- сезонность спроса на отдельные виды жилья;
- структура спроса на один тип жилых объектов от различных застройщиков

Вообще, изучение спроса на тот или иной тип жилой недвижимости позволяет осуществить анализ и спрогнозировать структуру рынка, его емкость и определить географический аспект дальнейшего его развития.

За критериями территориальной организации и сферы обращения в рамках общенационального рынка жилой недвижимости выделяют: межрегиональные; региональные; межобластные; областные; междугородные; городские; сельские (Pavlov, 2017).

Каждый из вышеуказанных рынков характеризуется соответствующей сложившейся и потенциальной инфраструктурой со специфическими признаками их расположения, функционирования, тенденций развития, емкости и товарного воспроизводства.

Жилая недвижимость, как и любой другой тип недвижимого имущества – это особый вид товара, ведь характеризуется своей долговечностью и фундаментальностью удовлетворяющий при этом одну из самых сложных потребностей потребителя. А совокупность потребительских характеристик объекта жилой недвижимости и внешних его параметров определяют его рыночную ценность.

По своим конструктивным характеристикам объекты жилой недвижимости являются уникальными и

неповторимыми. В то же время, достаточно сложный процесс передачи прав на него обуславливает низкий уровень ликвидности недвижимости как товара. Поскольку региональный рынок жилой недвижимости представляет собой систему социально-экономических отношений, между его субъектами, которые своей деятельностью обеспечивают перераспределение объектов недвижимости, их товарными особенностями являются: не разрывность и связь с местоположением; высокая стоимость; существенная дифференциация потребителей; разнообразие; долгосрочность функционирования; сохранение своих физических качеств в течение всего срока эксплуатации.

Следует также отметить то, что положение на региональных рынках жилой недвижимости зависит от таких факторов, как: государственная политика по приватизации; уровень развития инфраструктуры обеспечивающей существование рынка и его дальнейшее развитие; государственная и региональная политика по управлению недвижимостью как товаром; территориально-географическая специфика (традиции, криминогенная положение, климатические условия, политическая стабильность).

Существенное значение для региональных рынков жилой недвижимости так же отыгрывает территориальное расположение жилых объектов на них, поскольку потребитель покупает не только сам объект недвижимости, но и инфраструктуру, которая его окружает:

- удаленность от магазинов, мест развлечений, места работы и тому подобное;
- обеспеченность общими социальными услугами (полиция, служба спасения, садики, школы);
- качество природной среды, что его окружает (качество воздуха и воды, удаленность от промышленных зон)
- общий вид (технические характеристики зданий и ландшафт и т.д.).

Исследуя конкурентные характеристики региональных рынков жилой недвижимости следует обратить внимание и на разграничение первичного и вторичного рынков жилой недвижимости, поскольку это их важная структурная особенность. Которая характеризуется различным типом конкурентной среды.

Как известно, первичный рынок – это рынок нового жилья, которое только введено в эксплуатацию. Вторичный рынок – это жилье, освобожденное по разным причинам (расширение жилой площади, переезд на другое место жительства и т.д.). В сложившихся условиях в Украине и ее регионах, а также различным миграционным процессам актуальность вторичного рынка жилья остается на высоком уровне.

Предметом предложения на вторичном рынке жилой недвижимости выступают уже существующие объекты жилищного фонда, а его объемы могут

быть ограниченными только количеством жилых объектов, находящихся в частной собственности. Продавцами же объектов недвижимости на вторичном рынке в подавляющем большинстве выступают физические лица, соответственно спрос также формируется населением (Ovsyannikova, 2012).

Если же рассматривать рыночную структуру вторичного рынка жилой недвижимости, то можно сделать вывод, что данный рынок в большинстве своём характеризуется совершенной конкуренцией, поскольку на нем действует большое количество покупателей и продавцов, а процесс ценообразования осуществляется на рыночной основе.

В свою очередь, первичный рынок, формируясь в сфере жилищного строительства, остается частью рынка строительства. В связи с этим, строительные субъекты становятся экономическими субъектами, а их взаимоотношения не совсем «вписываются» в классическую форму взаимоотношений между участниками рынка по модели «покупатель-продавец». В таких условиях продавцом на первичном рынке жилой недвижимости выступают: заказчик, подрядчик, инвестор, которые, как показывает практика, часто представлены в едином юридическом лице – девелопере, который в то же время осуществляет функции риелтора, и инвестора.

Можем сделать вывод, что первичный рынок жилой недвижимости характеризуется олигополистической формой. Ведь количество продавцов на рынке ограничено, к тому же, как правило, на региональном рынке работает несколько крупных застройщиков, занимают доминирующие позиции – они и определяют структуру и динамику предложения, а также техническую и ценовую политику (Ovsyannikova, 2012).

На региональных рынках жилой недвижимости Украины олигополистическая форма конкуренции является довольно распространенной и имеет такие признаки: неценовая форма конкуренции; ограниченное количество застройщиков-конкурентов на рынке; господство на рынке девелоперских компаний.

При таких условиях, в интересах лидирующих на рынке строительных предприятий как можно быстрее пойти по пути картельного сговора по вопросам формирования цены на продукцию, а также использования общих каналов для реализации своей продукции. Как следствие предприятия-олигополисты фактически действуют как монопольный игрок на рынке, но при этом на них не распространяются государственные санкции антимонопольного содержания. На сегодня данная модель конкуренции является наименее исследованной, особенно когда речь идет о региональных рынках жилой недвижимости.

Региональный рынок жилой недвижимости и любого другого товара имеет определенные особенности, а на процесс ценообразования, его структуру и формирование баланса спроса и предложения влияет

множество факторов. В некоторых аспектах они поддерживают общие тенденции, присущие определенному региону, а в некоторых характеризуются более глобальным содержанием, отражающим общие процессы, которые имеют место в экономическом положении в масштабах страны в целом. На пример, характерные особенности, Центрального региона могут не соответствовать тем процессам, происходящим с положением рынка жилой недвижимости в Западном, то Южном регионах. В этом и заключается отличие между региональными рынками жилой недвижимости.

В целом, нет ничего удивительного в том, что уровень развития рынка жилой недвижимости в городе Киев по отдельным параметрам опережает показатели не только других областных центров, городов-миллионников, но и отдельно взятых региональных рынков нашего государства. Вместе с тем, стоимость элитного жилья в областных центрах Украины может быть сопоставима со стоимостью нового жилья низшего класса в новостройках столицы, поскольку потребитель сегодня все больше внимания уделяет качеству зданий, их комфорту и энергоэффективности. При выборе объекта жилой недвижимости покупателя уже не удовлетворяет избыток жилой площади. Есть спрос на новые, а часто и индивидуальные планировки, а также высококачественные отделочные материалы импортного происхождения.

Вместе с тем, имеют место и значительные различия в самой инфраструктуре предлагаемых жилых объектов на региональных рынках. На сегодня сложилось такое положение на первичном рынке жилой недвижимости в регионах, что особым спросом пользуется жилье эконом-класса, ведь объемы потенциального потребительского спроса остаются на достаточно высоком уровне. Недвижимость премиум-класса там возводится в очень ограниченных объемах и как правило в виде индивидуальных коттеджей по индивидуальным проектам.

Следует также обратить внимание на то, что за последнее десятилетие активно начали возводить объекты жилой недвижимости в населенных пунктах, территориально расположены в пригороде столицы – в основном это объекты бюджетного класса из монолитных бетонных конструкций.

Анализируя мировые тенденции развития жилищного строительства можем сделать вывод, что со временем качество жилых объектов, строящихся в разных регионах государства постепенно будут почти сопоставимы с столичным уровнем. Конечно, уровень жизни и благосостояния населения в разных частях государства по сравнению с Киевом и между собой существенно отличается, а влияет на это как общее экономическое положение определенного региона или их группы, так и тенденции, сложившиеся в определенной области или городе.

Влияние на интенсивность, повышении уровня качества, а также объемов жилищного строительства важную роль сыграло то, что на региональные рынки жилой недвижимости "пришли" девелоперы из Киева и других крупных «городов-миллионников». Ведь благодаря своему мощному финансовому положению они приводят в регионы инвестиции, инновационные строительные технологии и новые, значительно более высокие требования и стандарты качества жилых объектов.

Такой интерес столичных застройщиков в разных регионах государства вызван меньшей сложностью организации процесса строительства, доступными строительными материалами местного производства и что более важно – дешевыми трудовыми ресурсами, что приводит к большей рентабельности самого процесса строительства. Хотя, вместе с тем и объемы жилищного строительства не всегда достаточны для столичных девелоперов, ведь рынок недвижимости любого уровня имеет одни и те же законы и правила – процесс ценообразования происходит по одним и тем же схемам.

Конкурентная среда региональных рынков жилой недвижимости – это совокупность рыночных субъектов и факторов, определяющих взаимоотношения между участниками рынка.

Положение конкурентной среды региональных рынков жилой недвижимости определяется также видом конкуренции, институциональной структурой рынка, развитием различных организационных

и правовых форм, а также форм собственности субъектов рынка (Novoselov, 2002).

В условиях современности, для региональных рынков жилой недвижимости в Украине присущи такие структурные типы: регионально-олигополистическая; регионально-монополистическая; децентрализованная структура региональных рынков.

В зависимости от соотношения на региональном рынке жилой недвижимости столичных (городов-миллионников) и местных девелоперов конкурентная структура может быть такой:

- монополия на региональном рынке столичных (городов-миллионников) девелоперов;
- доминирование на региональном рынке столичных (городов-миллионников) девелоперов;
- олигополии на региональном рынке столичных (городов-миллионников) девелоперов;
- конкурирующие на региональном рынке между собой столичные (городов-миллионников) девелоперы при наличии местных застройщиков;
- конкурирующие на региональном рынке между собой столичные (городов-миллионников) девелоперы при отсутствии местных застройщиков.

Образования и существования любого регионального рынка жилой недвижимости в Украине, а также условия участия субъектов на нем и их конкурентных взаимоотношений зависят от различных факторов, способствующих этому, или наоборот препятствующим (рисунок 1).



Рис. 1. Факторы влияния на конкурентную среду и взаимоотношения на региональных рынках жилой недвижимости

Источник: разработано автором

4. Факторы влияния конкуренции на спрос

Конкурентные факторы, которые оказывают влияние на потенциального покупателя (спрос) в момент совершения выбора объектов жилой недвижимости являются:

- величина постоянных доходов, ведь именно от данного показателя покупатель отталкивается в первую очередь поскольку это влияет на класс, престижность и региональную особенность потенциального жилого объекта;
- цена на съемное жилье – данный показатель формируется в результате спроса, региональной особенности, местности расположения и технических характеристик объектов;
- доступность кредитных ресурсов – один из наиболее важных факторов влияния, поскольку финансовый ресурс у покупателей, как правило, ограничен, в связи с чем, возникает потребность в привлечении дополнительных средств. В то же время, интерес финансовых учреждений к жилым объектам как к будущему залоговому отличается и зависит от различных факторов – как: местонахождение объекта недвижимости, местных особенностей, его региональной принадлежности, технических характеристик, платежеспособности заемщика, возможных рисков экономического, финансового, социального и техногенного характера;
- наличие государственных и региональных программ, способствующих обеспеченности населения жильем, а также улучшению условий его проживания. Важно отметить то, что наличие и объемы реализации данных программ в отдельных областях различаются, что также оказывает влияние на живость отдельных региональных рынков жилой недвижимости в государстве;
- гарантированность – данный фактор является обобщающим, ведь несет в себе уверенность покупателя (надежность различных субъектов и институтов на региональном рынке жилой недвижимости, которые обеспечивают надежные условия приобретения и эксплуатации жилых объектов имеющихся на рынке – застройщика, финансового учреждения, государственных органов).
- предпочтения – фактор, которым руководствуется покупатель на интуитивном уровне. Ведь он является определенной квинт эссенцией из числа возможности, желания и финансовых возможностей покупателя в процессе избрания потенциального объекта для приобретения.

5. Факторы влияния конкуренции на объект взаимоотношений

Если же рассматривать объект недвижимости как отдельный конкурентоформирующий фактор, то следует сосредоточить внимание на таких критериях:

- конкурентная среда – данный фактор является одним из основных, ведь он является определяющим

для конкурентоспособности как отдельного жилого объекта, так и регионального рынка в целом;

- территориальное размещение – один из ценообразующих факторов, ведь именно размещение объекта жилой недвижимости является основным критерием выбора покупателя;
- качественные характеристики – данный критерий, также актуален, ведь сегодня, когда региональные рынки жилой недвижимости характеризуются относительным наполнением, покупатель все чаще обращает внимание на материалы, которые были использованы в процессе строительства жилья и его инфраструктурного обеспечения;
- энергоэффективность – данный критерий тоже является одним из приоритетных, ведь сегодняшние тенденции в сторону подорожания энергоносителей, а также их экологичность приобретают в обществе все большее значение.
- техническое послепродажное обслуживание жилых объектов – данный критерий тоже приобретает свою актуальность, ведь понятие ЖЭКа уходит в прошлое, а новые формы объединений совладельцев жилой недвижимости приобретают немалую популярность, к тому же активно лоббируются на государственном уровне;
- инфраструктурное окружение жилых объектов – данный фактор играет огромную роль при выборе покупателем потенциального к приобретению жилого объекта, ведь именно инфраструктура что окружает потенциальное жилье будет одной из составляющих качества жизни покупателя недвижимости;
- фактический эксплуатационный срок – данный фактор также актуален в процессе выбора объекта жилой недвижимости, ведь сегодня существует большое количество технологий, строительных материалов и методов их использования в строительстве.

6. Факторы влияния конкуренции на предложение

Исследуя условия конкурентного соперничества между девелоперами-застройщиками (производителями жилой продукции) следует отметить, оказывающие влияние на конкурентоспособность факторы как самих застройщиков, так и их потенциальной продукции:

- уровень технологического обеспечения жилых объектов – данный фактор является достаточно дорогим стоящим, ведь для высокого уровня его обеспечения застройщику следует использовать новейшие, а иногда и инновационные технологии в процессе строительства;
- стоимость строительного сырья и трудового ресурса – это основа любого типа, и объема строительства, которая ложится в ценообразование конечной продукции;

- качество продукции – данный фактор также на сегодня является актуальным, ведь застройщики часто нивелируют вопрос качества их продукции в пользу сокращения темпов строительства или удешевление непосредственно самого квадратного метра жилой площади;
- гарантийное обслуживание – это понятие приходит к нам на рынок жилищного строительства не так давно, хотя в развитых странах Европы наблюдается уже около десятилетия. Речь идет о послепродажном обеспечении эксплуатационных качеств жилого объекта.
- государственное содействие – также является важным аспектом деятельности строительных компаний на рынке, ведь на каждом региональном рынке жилой недвижимости существуют свои институциональные особенности, а также различие в уровне инициирования со стороны государства и продвижении программ, способствующих обеспечению населения жильем;
- доступность финансово-кредитного обеспечения. Не секрет, что львиная доля всех девелоперов в стране работают на заимствованных средствах, так как процесс строительства достаточно ресурсоемкий, а, следовательно, и зависим от различных финансово-кредитных институтов, политика деятельности которых различается в зависимости от региона ее реализации;

- количество участников на том или ином региональном рынке также играет особое значение, ведь от нее напрямую зависит уровень потенциального рынка сбыта жилых объектов.
- территориальное расположение – этот фактор влияет на потенциальный рынок участия девелопера, его объемы и возможный рынок сбыта.

7. Заключение

Итак, совершенное в данной статье исследование позволило проанализировать процесс формирования и развития региональных рынков жилой недвижимости, а также определить специфические характеристики их конкурентной среды.

Проведено четкую параллель и взаимосвязь между факторами конкурентного влияния на региональные рынки жилой недвижимости со стороны потенциального покупателя, застройщика-производителя продукции и непосредственно жилой недвижимости как объекта взаимоотношений.

В то же время определена иерархическая последовательность формирования рынков жилой недвижимости относительно их территориальных характеристик и объемов, что дает возможность четко понять масштабы и специфику мер, необходимых для регулирования на них конкурентной среды.

References:

- Zolotov, I.V. & Mochonkov, A.V., (2008). *Iskusstvo provedeniya operatsiy s nedvizhimost'yu* [The Art of Real Estate Operations]. N: RIP Original, 320. [In Russian].
- Krivovozyuk, I.V. & Smolyarchuk, N.Yu. (2009). Transformatsiya sutnosti ta subyektna struktura rehional'nykh rynkiv nerukhomosti na suchasnomu etapi [Transformation of the essence and the subjective structure of regional real estate markets at the present stage]. *Regional economy*, 1, 233-241. [In Ukrainian].
- Mann, R.V., (2007). Osoblyvosti diahnostuvannya stanu i perspektiv rozvytku rynku nerukhomosti. *Ekonomika & derzhava* [Features of diagnosing the state and prospects of the real estate market development]. *Economy & Power*, 9, 15-17.
- Novoselov, A.S. (2002). *Teoriya regional'nykh rynkov: Uchebnik*. – Rostov n/D: Feniks; Novosibirsk: Sibirskoye soglasheniye, 2002 [Theory of Regional Markets]. Rostov n / a: Phoenix; Novosibirsk: Siberian Agreement, 446 [In Russian].
- Ovsyannikova, T.Yu., (2012). Konkurentnaya sreda na rynke zhiloy nedvizhimosti: osobennosti i zakonomernosti [Competitive environment in the residential real estate market: features and patterns]. *Bulletin of Tomsk State University. Economy*, 1 (17), 187-193. [In Russian].
- Pavlov, V.I., Asaul, A.M., Pilipenko, I.I., Pavlita, N.V. & Krivovozyuk, I.V. (2006). *Rynok nerukhomosti: Navchal'nyy posibnyk* [Real Estate Market: Textbook]. Kyiv: Kondor, 336 [In Ukrainian].
- Pavlov K.V. (2014). Formuvannya konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh zhytlovyi nerukhomosti [Formation of competitive relations in the regional markets of residential real estate] *Zbirnyk naukovykh prats' «Sotsial'no-ekonomichni problemy suchasnoho periodu Ukrayiny» Mekhanizm rehulyuvannya rehional'noho rozvytku v Ukrayini* 3 (107), 493-500 [in Ukrainian].
- Pavlov K.V. (2017). Zmistova kharakterystyka funktsionuvannya rehional'nykh rynkiv nerukhomosti [Content characteristic of functioning of regional real estate markets]. *Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrayinky*, 1 (9), 102-109 [in Ukrainian].
- Pavlov K.V. (2013). Rehulyuvannya investytsiyno-zhytlovykh vidnosyn v Ukrayini [Regulation of investment and housing relations in Ukraine]. Rivne: NUWM, 250 [in Ukrainian].
- Strizenets O.M., Pavlov K.V. (2016) Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh nerukhomosti [Features of competitive relations in the regional real estate markets]. *Naukovyy visnyk uzhhorods'koho universytetu. Seriya «Ekonomika»*. *Zbirnyk naukovykh prats'* 1 (47), 35-38 [in Ukrainian].

Константин ПАВЛОВ**КОНКУРЕНТНЫЕ ОСОБЕННОСТИ В СТРУКТУРЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ РЕГИОНАЛЬНЫХ ДЕФИНИЦИЙ**

Аннотация. *Цель исследования.* Учитывая стабильный спрос на объекты жилой недвижимости, низкую платежеспособность населения и несбалансированность развития отдельных сегментов регионального рынка жилой недвижимости, вопросы конкуренции и механизма ее функционирования, на сегодня являются весьма актуальными. Рынок недвижимости является одной из составляющих государственной экономики, поскольку он несет в себе больше половины национального богатства, а его стабильное функционирование считается одним из самых сложных процессов рыночных преобразований, происходящих в государстве. Активное функционирование региональных рынков жилой недвижимости является одним из условий устойчивого развития городов и регионов страны. Это развитие представляет собой основу для эффективного управления регионами, которое осуществляется в системе национального и местного самоуправления. В современных условиях, Украина находится на этапе становления системы рынков, одним из которых является рынок недвижимости. Исходя из этого, предметом исследования выступают конкурентные отношения, а также особенности их формирования на региональных рынках жилой недвижимости. *Методика.* Ради осуществления тщательного исследования было обработано большое количество научных литературных источников авторства ведущих ученых Украины, стран Европы и постсоветского лагеря с целью определения понятий: «конкуренция», «региональный рынок», «недвижимость», «жилая недвижимость». Ради исследования актуальных проблем и конкурентных особенностей в структуре рынков жилой недвижимости с учетом их региональной специфики осуществлено логическую систематизацию данных понятий. *Результаты* исследования позволили нам «провести» четкую параллель и взаимосвязь между факторами конкурентного влияния на региональные рынки жилой недвижимости со стороны потенциального покупателя, застройщика-производителя продукции и непосредственно жилой недвижимости как объекта взаимоотношений. *Цель.* Целью статьи является исследование специфики конкурентного положения на региональных рынках жилой недвижимости в Украине, а также особенностей воздействия на них со стороны потребителей, застройщиков и непосредственно самого товара – объектов жилой недвижимости. *Вывод исследования.* Резюмируя данное исследование можем сделать вывод, что механизм функционирования региональных рынков жилой недвижимости опирается на те же экономические категории, что и общегосударственный рынок недвижимости. Хотя, в то же время характеризуется институциональной асимметрией и структурной неполнотой. Определение иерархической последовательности формирования рынков жилой недвижимости относительно их территориальных характеристик и объемов позволяет нам четко понять масштабы и специфику мероприятий, необходимых для урегулирования конкурентной среды на них. Данное исследование позволило определить и описать признаки и формы конкурентных позиций различных участников рынков недвижимости.